



TITLE:

近代都市ノ土地買収政策

AUTHOR(S):

神戸, 正雄

CITATION:

神戸, 正雄. 近代都市ノ土地買収政策. 経済論叢 1916, 2(1): 36-56

ISSUE DATE:

1916-01

URL:

<https://doi.org/10.14989/126948>

RIGHT:

學大科法學大國帝都京

經濟論叢

號一第

卷二第

論說

●收益遞減法則ノ發見及ビ改造
米價ノ騰落ト其調節ニ就テ(三、完)

研究

●近代都市ノ土地買收政策
●穀倉證券論
●本邦出生率増加ノ原因(二)
●本多利明ノ經濟說(二)

雜錄

●經濟雜話(二)
●米國ノ經濟の繁榮
●戰爭利得稅新法
●米歐爲替ト貿易
●諸學校學生入學年齡ニ關スル統計
●最近本邦鑛業ノ發達ニ就テ
●最近ノ金融問題(二、完)
●萊府大學ノ經濟演習
●米國ニ於ケル外來白人ノ母語

法學博士 河上 肇

法學博士 戸田 海市

法學博士 神戸 正雄

助教授 河田 嗣郎

講師 高田 保馬

法學士 本庄榮治郎

法學博士 田島 錦治

法學博士 神戸 正雄

法學博士 小川 郷太郎

助教授 河田 嗣郎

醫學博士 鈴木 文太郎

工學博士 齋藤 大 吉

ドクトル 谷村 一太郎

法學博士 西 彦太郎

河上 肇

研 究

近代都市ノ土地買收政策

法學博士 神 戸 正 雄

緒 言

第一段 都市ノ土地買收ノ實況―其一 都市ノ土地買收ノ成績―其二 都市ノ土地買收ノ方法

第二段 都市ノ土地買收政策ノ當否―其一 都市ノ土地買收政策贊成論―其二 都市ノ土地買收政策反對論

結論 拆衷的昇見

緒 言

土地ハ財政上ニハ最興味アル題目デアル。國ノ財政ニ取ツテモ、將タ地方財政ニ取リテモ。暫
ラク地方特ニ市財政ノ立脚點カラ觀察スルト、先ツ土地ハ其經費ノ物體トナル。即チ市行政廳及
各種公益設備ノ爲メノ敷地トシテ缺クヘカラサルハ勿論、市ノ營利設備ノ敷地トナリ、隨テハ間
接ニ市ノ收入ノ基礎トモナル。更ニ市有ノ土地ハ市債ノ擔保物件トモナリ、市内ニ於ケル私人ノ
所有地ハ市税、市手數料ノ物體トモナル。特ニ市税ノ點カライヘバ、市ハ之ニ對シテ特別税トシ
テ又ハ附加税トシテ地租ヲ設クルヲ得ヘク、土地ノ移轉又ハ増價ニ對シテ其々ノ交通税ヲ課スル
ヲ得ヘク、市ガ課スル所ノ特別又ハ附加税タル財産税又ハ所得税ノ一部ハ畢竟、土地又ハ土地產

物ニ課スルモノニ外ナラス。戸數割トイヒ家屋稅トイヒ將タ營業稅トイフモ、結局一部ハ土地ニ課セラルルモノニ外ナラス。就中土地交通稅ノ一タル増價稅ニ至ツテハ近年地方稅トシテ又國稅トシテモ重キヲ成スコトナリ、特ニ市財政上重要ナル新財源ヲ成スコトナツタガ、此ニハ社會政策上ノ理由モアツテ、之ガ採用ニ就イテハ贊成者多ク反對者少キノ現狀デアル。然ルニ此ト略ボ同様ノ目的カラ市ニ土地買收政策ヲ勸ムル者ガアリ、又現ニ獨逸ニテ盛ニ實行スルノ情態ニ在ルコトハ一ノ興味アル現象デアル。特ニ此ガ土地増價稅ト略ボ同様ナル理由ニ出テ居ルニ拘ラズ、増價稅ホドニ利大弊小ナルモノデハナク、多少趣ノ異ルモノアルニ於イテ特段ナル研究ノ價值ガアル。但シ全然否定スル程ノモノデナク、唯ダ餘程慎重ニ實行スヘキモノノ如クデアル。其次第ヲ實蹟及理論カラ吟味スルノ價值ガアル。特ニ我國デハ増價稅ノ方ハ餘程知ラレテ來タガ、買收政策ニ至テハ多ク知ラレテ居ラスガ如クデアルカラ、敢テ茲ニ之ガ研究ノ結果ヲ公ニスルモ無用デハアルマイ。

第一段 都市ノ土地買收ノ實況

其 一 都市ノ土地買收ノ成績

都市ノ土地買收政策ハ特ニ獨逸ニ於テ最盛デアル。他ノ國々デハ未ダ顯著ナル發達ヲ遂ゲテ居ラス。日本亦然リデアル。(註一)獨逸デハ輒近二三十年來ニ此政策ガ盛ンニ行ハレテ、市有地増進ノ勢ガ著シク、(註二)既ニ市管内ノ土地ノ過半ガ市有ニ歸シタルノ市モ少カラズ、(註三)うるむ市ノ

如キデハ全市ノ八〇%ガ市有ニ屬シテ居ル。特ニ市ガ其管轄ノ外ニ土地ヲ所有スルモノモ少クナイ。(註四)尤モ斯ノ如ク市有地ノ面積ガ著大トハナツタガ、其中ニハ森林地ヤ、市ノ直接ノ需要ニ充テラレタル土地モアツテ、市内ノ土地取引ニ現ハレザルモノガ少カラヌカラ、土地賣買ノ問題トナルノハ市有地ノ一部往々ニシテ一小部ニ過ギナイ。(註五)市有地ノ全市域ニ對スル割合ノ大ナルヲ見テ、直チニ土地賣買上ニ於ケル市有地ノ價值ヲ決スルコトハ出來ナイ。然シ乍ラ市ニ於テ土地買收政策ヲ採用セラルル結果ハ、往々ニシテ市ガ其所有地ヲ私人ニ於ケルヨリモ一層多ク取引物體トスルコトトナル所デアルカラ、市ガ取引物體トスル所ノ市有地面積ノ大サノミヲ以テモ、問題ヲ判斷スル譯ニハ行カナイ。(註六)

(註一)日本ノ六大市ノ最近統計書ニ就キテ之ヲ檢スルニ、大阪京都神戸横濱ノ統計書ハ市有地ニ關スル精密ナル數字ヲ缺クカラ之ヲ知ルニ由ハナイガ、少クトモ其ノ之ヲ指示スル所ノ東京ト名古屋トニ就イテ見レバ、市有地ハ實ニ左ノ如クデ、市有地全體トシテモ、公用ニ供セラレザル即チムシロ收益用ニ供セララルル市有地トシテハ尙更ラニ全市地域ニ比シテ頗ル小ナルコトヲ知ル。即チ少クトモ此等ノ市ニテハ、市ノ土地買收政策ナドハ未ダ問題トナツテ居ラヌヤウデアル。

東京(大正二年一月一日現在)

全面積

三三、一〇、二〇〇 坪

一〇〇、〇〇

内、市有地

一、四六、一四〇

六、四四

内、市有地
有租地

一、四六、一四〇

六、四四

有租地
有料地

一、四六、一四〇

六、四四

有租地トハ國稅地租ノ賦課セララルル土地ヲ指シ、公用ニ供セララルルモノハ免租地トナルヘキモノ故、此有租地ハ寧ロ收益用地ト見テ良カラウ。有料地トハ使用料ヲ取ル土地ヲ指ス。免租地ニシテ使用料ヲ取ツテ貸トケラルルモノガアルカラ、右ノ如ク有租地ト有料地ト面積ノ異ルコトニナル。

名古屋(大正元年十二月三十一日現在)

全面積

九〇七、〇一六、〇〇〇

100,700

内、市有地

三〇四、三三三、三三三

304,333

内、有租地

一三、九七五、三三三

13,975

(註二) 獨逸ノ都市ニ於ケル市有地ノ管内全地域ニ對スル割合ノ發達(道路水路城塞ヲ除ク)(どうそんニ依ル)

| 市名 | 一九〇二年 | 一九〇三年 | 一九〇四年 | 市名 | 一九〇一年 | 一九〇二年 | 一九〇三年 |
|-----------|-------|-------|-------|----------|-------|-------|-------|
| ばるめん | 二二 | 二二 | 二〇 | けーにひすべるひ | — | 二七 | 二八 |
| しやろつてんぶるひ | 四二 | 四〇 | 三九 | りーぐにつつ | — | 二七 | 二八 |
| けるん | 二七 | 二六 | 二六 | まんはいむ | — | 二七 | 二八 |
| だるむすたつと | — | 三三 | 三三 | みゆんへん | 二〇 | 二〇 | 二〇 |
| はるれ | 一八 | — | 三三 | にゆるんべるひ | 八 | 九 | 一五 |
| かるるするーえ | 二七 | 二八 | 二七 | ほーせん | 六 | 六 | 一〇 |

市ニヨツテハ市有地ノ全市域ニ對スル割合ノ減退シタ所モアツタガ、其ハ多クハ外市ヲ本市ニ編入シタ結果デアツタ。

(註三) 一九一〇年ニ於ケル獨逸諸市ノ管内土地百中、當該市有地ノ割合(道路、鐵道、水路、城塞ヲ除ク、市管理ノ慈善的設備ノ土地ハ加算セラル)(どうそんニ依ル)

| | | | |
|-----------|----|------------|----|
| ふらいぶるひいんば | 七七 | ぶらんでんぶるぐ | 五二 |
| ふゆると | 六六 | あうぐすぶるぐ | 四九 |
| すてちん | 三三 | まんはいむ | 四八 |
| はいでるべるひ | 六二 | ふらんくふるとあんま | 四七 |
| こぶれんつ | 五五 | | |

其他けるん、みゆんへん、さーるぶりゆつけん、うーすばーでん、ひるですはいむ、かるるするーえ、だるむすたつと、あーへん(げみゆんニヨリ追加)ハ三〇—四〇%、其他ノ十二市ハ約四分一、五市ハ約五分一デアル。尙ホ大伯林ノ市管内地ノ分配ハ下ノ如クデアル。

| 地方團體 | 當該地方團體有 | 他ノ地方團體國家及其他ノ公共團體有 | 私有 | 地方團體 | 當該地方團體有 | 他ノ地方團體國家及其他ノ公共團體有 | 私有 |
|------------|---------|-------------------|----|----------|---------|-------------------|-----|
| 伯林 | 三〇八 | ? | ? | しえーねべるひ | 三三三 | 一八七 | 四八八 |
| しやるろつてんぶるひ | 三三三 | 二二九 | 四九 | すばんたう | 三九 | 一七七 | ? |
| ふりーでなう | 三三八 | 一 | 六二 | すてぐりつ | 三二 | 二八 | 八五二 |
| ぐりゆしねわるど | 三二 | 〇二 | 六六 | てんべるほーふ | 二七 | 四二 | 五八一 |
| ふはにすたーる | 一八 | 五(國) | 三一 | されぶさう | 三三 | 六五 | 三三 |
| のいけるん | 一七四 | 三六八 | 五八 | わいせんぜー | 一九六 | 一二五 | 六七九 |
| らいにつけんざるふ | 九五 | 八五 | 二〇 | ういるまーずるふ | 三二 | 六四 | 六八五 |

(註四)例之、伯林ハ(主トシテ水利ノ爲メニ其管區地域ノ三倍以上ノ土地ヲ市外ニ有シ、しえーねべるひ、すてぐりつ、のいけるん、わいせんぜー亦其管域ヨリモ大ナル土地ヲ有ツ。(ミースン)

(註五)獨逸ノ諸市ニシテ森林ヲ有スルモノハ少カラズ。特ニ普魯西デハ諸多ノ大市ニシテ國家ヨリ森林ノ拂下ヲ受クルモノガアリ、國家モ此ニハ多少有利ナル條件ヲ與エテ居ル。然シ此拂下ケラレタル森林ハ結局多クハ市トシテハ公園トシテ利用スルコトニナル。即チ市ノ公益目的ヲ達スルモノデ、市ノ賣買ノ物體トスルノデナイカラ、茲ニ問題トナラヌ。(又田舎的ノ地方團體トナルト、ばーでんニハ所有森林ノ收入ヲ主タル收入トシ、租税ナキヲ得ル所モアルガ、斯ノ如キハ日本ニモ現在スル所デアリ、村落ノ事項ニハ茲ニ問題トシナイ。)此外、市有地ニシテ公共建築物、娛樂場、公園、市營設備等ニ使用セラレタルモノモ問題トナラヌカラ、實際問題トナルノハ市有地ノ一部往々一小部ニ過ぎナイコトナル。

例之、ふらんくふるさあんまいンデハ前註三ニモ示セル如ク、一九一〇年ニ全市地域ニ對スル其市有地ノ割合ハ四七・七%ノ大ナ見ルガ、市有林及其他ノ森林地ヲ除外シ、現ニ農業的ニ利用セラルル(將來建築用地トナリ得ヘキ)土地及既ニ建築セラレタル土地ニ就イタイフトキハ、市有地ハ全市ノ一四・八%ニ過キヌコトナル。あーへんニテ市全面積ハ、九一一年調(市有地ハ一九〇九年ノ分デアルガ、市有地ノ全市域ニ對スル割合三三・七八%ヲ示スノニ、市有地及全市域トモ森林ヲ排除シテ計域スルト、此割合が一・二九五%ニ落チ、更ニ公共建物、娛樂場、公園、市營事業等ノ敷地ヲ除外シタル市有地ノ全市域ニ對スル割合ハ五・四%ニ落ツル。(げみゆん))

(註六)げみゆんニ依ルト、右記ノ如ク、あーへんノ場合ニ固有ノ土地政策上問題トナルハ全市ノ五・四%ノ小土地ニ過ぎナ

イガ、其全市ノ無建物土地ノ取引ニ市ガ干與シタノハ、面積ニ於テ二九、四四%價格ニ於テ二一、六五%デアルカラ、市ノ土地所有ノ小ナルノ故ヲ以テ之ヲ輕視スルコトヲ得ナイ。更ニもすこニ依ルト人口五萬以上ノ獨逸諸市ノ干與スル土地取引價格ハ其全市土地取引價格ノ三分一ヲ占ムルトイフコトデモアル。市ノ土地市場ニ於ケル勢力ハ決シテ侮ルコトヲ得ナイ。

其二 都市ノ土地買收ノ方法

然ラバ都市ノ土地買收ノ方法如何トイフト、獨逸デハ通例市ニ土地ニ關スル特別專問的ノ行政部又ハ特別委員會ガアツテ之ガ經理ニ任ジ、特別ノ基金又ハ金庫又ハ會計(註七)ヲ設ケテ之ニ關スル收支ヲ整理シ、獨逸ニ特有ナル市長及吏員ノ比較的動搖シナイコトノ爲メニ、能ク永キニ亘ル一定ノ大方針ヲ立テテ、其ニ從ツテ着々土地買收ヲ行ヒ、之ニ伴ヒテ賣却ヲモ行フ所デア。此特別會計ニ於テ必要トスルダケニ於テハ公債ヲ起スコト勿論デアルガ、其餘剩ヲ生ズルダケデハ更ニ之ヲ擴張市區ノ公園費道路費等ニ充テル。(註八) 何故ニ之ガ爲メニ特別會計ヲ作ルカトイヘバ、土地ニ關スル收支ハ往々ニシテ大動搖ヲ生ジ、豫算ノ困難ナルモノアルガ故ニ出ツル。土地ノ買方トシテハ市ニヨツテ固ヨリ方針ガ一デナイ。或ハ市ノ各方面ニ市ノ影響ヲ及ボサシガ爲メニ、何レノ處タルヲ問ハズ、密集トイフコトラモ顧ミズ、賣物サヘアレバ片端カラ買ツテ行クトイフモアリ。(註九) 或ハ財政上ノ顧慮カラ出來ルダケ早ク出來ルダケ安ク買取ラウトシテ市ノ既建築地カラ餘程離レタル土地ヲ特ニ買收スルモアリ。(註十) 更ニ或ハ住屋問題上ノ着眼點カラ市内ノ既建築地及特ニ之ニ最近キ處ニ密集シタル土地ヲ買フコトニ傾クモアル。(註十一) 兎ニ角斯クノ如クニシテ市ガ土地ノ買收ノ爲メニ使用スル金額ハ莫大ノ額ニ上ボツテ居ル。(註十二)

(註七) ジョウセン、及もすこニ依レバ一九一〇年二八口五萬以上ノ市中、此ノ如キ特別會計ヲ有スルモノ五十二上ボツ

テ居ル。

(註八) しゅみつに依レハえつせんニテハ之ニヨツテ、市ノ公園設置費ト道路費ノ一半トヲ充タシタイフ。

(註九) まんばいむノ一八九一年以來ノ方針ガ土地ノ賣物サヘアレバ無選擇且不规则ニ買取ルトイフニ在ルガ如キデアル。此方法ニヨレバ財政上甚シク過大ノ負擔ヲ生スルコトモナク、而モ到ル處ニ市有地ガ出來ルカラ、之ヲ利用シテ相當ニ夫ノ住居問題調節ノ目的ヲ達スルコトモ出來ル。

(註十) げみんごニ依ル。

(註十一) 前ノ方法ニテハ財政上大ナル方便ヲ必要トセザルモ、其買收スル土地ハ住居問題ニハ永キ時ノ間關係ナキ所デ、市ノ此問題ニ於テ仕事ヲ爲スニ適當セヌカラ、假令財政上ノ要求ヲ大ナラシムルトモ、市ガ豫見シテ此住居問題ニ關係大ナル處ヲ多ク有ツコトヲ努ムルヲ得策トスルコトニナルガ、此ノ政策ヲ行フ爲メニハ分散シタル市有地ハ效果ガ小イカラ、纏マリタル土地ヲ買收シ置クコトヲ得策トスルコトナル。(げみんご)

(註十二) もすに依ルト五萬以上ノ人口ヲモツ獨逸諸市ニテ市ガ年々七千萬乃至一億馬克ヲ土地買收ノ爲メニ向ケル。

第二段 都市ノ土地買收政策ノ當否

其 一 都市ノ土地買收政策賛成論

然ラバ更ラニ進ンデ斯ノ如ク獨逸諸市ノ相率テ、特別ノ機關ヲ備エ、特別ノ制度ヲ設ケテ盛ニ土地買收ヲ行フニ至レル所以ハ何處ニアルカトイフト、獨逸ノ自治體ノ特殊ノ事情ニモ依ル所デハアルガ、(註十三)理論上ニモ一應ノ根據ノ存スルニ因ルモノデアル。下ニ之ヲ列記シヤウ。

(註十三) 獨逸ニテ市ノ土地買收力盛ニ行ハレテ、英國ニテ其行ハレナイ實際上ノ原因ニツキどうせんガ説明シテ曰フニハ、此ハ英國ノ市區ノ土地所有ニ關スル權力ハ法律ニヨツテ制限セラルルノニ、獨逸ノ市ハ爲メニ公債ノ發行ヲ必要トスルコトトナラザル以上ハ、何等ノ許可ヲ受クルコトナクシテ、自由ニ土地ヲ買收スルヲ得ルトイフコトニ基ツクト。(公債ノ發行ヲ必要トスルダケデハ政府ノ許可ヲ要スルコトトナルモ、此トテモ事實上政府ガ特設ナル取調ヲ爲スノデハナイ。殆ド

形式許リノ許可デ、此許可アルニヨツテ、國家ハ地方團體ニ大ナル自治ヲ許スモ、尙國家ノ監督が存在シテ居ルカラ、地方團體ハ亂暴ナコトヲシテハナラメトイフコトノ注意ヲ地方團體ニ喚起セシムルニ過ギナイ。予ガ一九一四年在獨ノ時、普魯西ノ内務省ヲ訪ヒ同省參事官ツヱリツツ氏ヨリ聞ク所セ亦之ト一致スル。普魯西ニ於クル地方監督ハ全ク形式デ、此國ノ市町村ハ殆ンド絶對ニ近イ自治體ヲ有スルトイフコトデアアル。

斯ノ如クニシテ獨逸ノ市ハ法制上及事實上土地ヲ買收スルコト容易ナルノミナラズ、政府モ地方自治ヲ尊重スルヨリシテ市ニ命令ヲ爲ス所デハナイガ、其意向ガ市有地ノ増加ヲ歡迎スルニ在ルノ實狀デアアルカラ尙更ラ便利デアツタ。

(一) 社會政策又ハ廣ク住居政策上ノ理由、

此理由ハ實際モ學說モ共ニ市ノ土地買收政策ニハ第一ニ着眼スル所デアアル。(i) 卽チ市内ノ土地及隨ツテ住居ノ市場ヲ私的ノ土地及住居投機者ニ任カスト、益々其地價及屋賃ノ上騰ヲ引起シテ、住居困難ヲ中流及特ニ下層社會ニ齎ラス。之ヲ矯正スルガ爲メニハ、市ガ市街内及特ニ市ノ近キ將來ニ發展スヘキ市街外域ニ廣大ナル土地ヲ買收シテ之ニ適當ナル住居ヲ建築シ廉價ニ之ヲ供給スルコトトシナケレバナラス。之ガ爲メニ市ノ土地買收ガ必要トナル。(註十四) (b) 而シテ又此住居問題ハ斯ノ如ク主トシテハ中下層社會ノ生活ヲ安易トスルトイフ社會政策ニ着眼スルガ、市トシテハ市ノ繁榮トイフコトニモ着眼シ、(註十五) 隨ツテ利殖者階級ノ如ク必スシモ特定ノ市ニ定住スルコトヲ要セズ、住居事情ノ容易ナル處ヲ選ンデ住居ヲ定メントスル者ヲ引附ケルニモ、地價隨テ屋賃ノ上騰ヲ抑制スルヲ得策トスルトイフ立場カラモ夫ノ政策ヲ行フコトトナル。

(註十四) 如何ニシテ市ノ買收シタル土地ヲ此目目的ニ利用スルカトイフト此市有利用法ニ三ツアル。

(一) 市ガ直接ニ市有地上ニ家屋ヲ建築スルハ一法デアアル。特ニ此ハ市ノ役人及其勞働者ノ爲メニ最多ク用井ラルルガ、其他ノ一般中下層社會ノ爲メニモ用井ラレ得ル。

(二) 市有地ヲ公益的建築會社又ハ私營利會社又ハ中下層民ニ貸附シテ小民住屋ヲ建築セシムルコトヲ得ル。尤モ市ハ直接ニ簡人ニ貸附スルコトハ少ク、ムシロ公益的建築會社ニ貸附ケ、之ヲ通ジテ中下層ノ簡人ニ貸附スルコトガ多イ。獨逸方今ノ傾向ハ市ノ買收シタル土地ヲ再賣スルヨリハ此方法ニヨリ貸附ルコト多ク、期限ハ六十乃至百年デ地上權ヲ設定スルコトトナル。もすこハ此方法ニヨルト小資金ヲ有スル中以下ノ人々モ家屋ヲ造ルコトガ容易ニナツテ、彼等ノ住屋建築ヲ進メ之ニヨツテ土地及住屋投機ヲ制限スルノ効果ガ大キイトイフテ居ル。尙ホふらんくふるこあまいんデハ市ガ小民ノ住屋建築ノ爲メニ市有地ヲ公益的建築會社及私營利會社ニ貸下ケ、之ニ市ガ株式ノ引受、債券ノ保證、抵當貸等ノ補助ヲ與エ、之ニ對シテ配當ノ制限、屋賃ノ高サノ制限等ノ義務ヲ負ハシテ居ル。

(三) 或ハ市有地ヲ勞働者住屋ヲ建築スル爲メニ生ジタル建築會社等ニ賣却スルコトモアリ得ル。此賣却ノ場合ニハ獨逸ノ實際デハ其土地ノヒニ建築セラレタル家屋ニツキ投機ヲ爲サザルヘキコトノ條件ヲ附シ、更ニ或ハ先買權ヲ留保シ(其ノ更ニ賣却サルル場合ニハ市ガ先ツ之ヲ相當條件ニテ再ビ買取ルノ權)或ハ一定年內ニ買戻スヘキ權利ヲ留保スル。更ラニ斯ノ如キ買戻ノ條件トシテハもすこハ之ガ投機ヲ制限スル爲メニ、(1)豫メ空メラレタル期間內ニ建築ヲ爲スコト、(2)屋賃ヲ一定率ニ制限スルコト、(3)市ノ許可ナクシテ轉貸セザルコト、(4)家屋ヲ相當ニ修繕維持スルコト等ヲ定メ、之ヲ守ツナイ場合ニハ、市ハ一定期內(凡ソ百年)其土地又ハ家屋ヲ契約上ニ定メラレタル評定委員ノ定メル所ノ價格ニテ買戻スノ權利ヲ生ズトスルヲ至當トイフテ居ル。

尙ホ普魯西ノ市デハ、完全ニ準備裝置サレタル道路ニ沿ヘル宅地ノ外、地主ハ建築スルコトヲ得ナイ。即チ未成道路ニ沿フテ建築權ガナイ。又私人ハ道路開設權ガナク、道路ノ開設ノ爲メニハ市ヨリ許可ヲ得ナクレバナラヌ。デアアルカラ市ニ擴張地區ニ於ケル建築禁止權ガアル譯ナレバ、市ガ大ナル土地ヲ此邊ニ有スルニ於テハ愈々以テ市ノ意ノ如ク市ノ擴張政策ヲ行ヒ、私人ノ投機ヲ制スルコトガ出來ル。加之此建築禁止權アル以上ハ、市ガ格別大土地ヲ有タメデモ、相當ニ夫ノ投機ヲ制スルコトガ出來ル。

市ガ此住屋政策上土地ヲ所有スルコトノ必要ニツキテハ、一九〇七年伯林ニ於ケル國際衛生會議ノ決議ニモ特ニ公共衛生上ヨリ土地投機ニ對抗スル爲メニ地方團體ガ安キ價ノ土地ヲ大ニ有ツコトヲ肝要トストアル。

(註十五) 此觀察ニヨル住居政策ハムシロ社會政策デハナクテ財政及生産政策ニ關スルモノデアル。

(二) 財政政策上ノ理由

第二次的ノ着眼點トシテ注意セラルルコトナリタレトモ、其實往々ニシテ土地買收政策ノ主重ナル理由ノ少クトモ一トナツタノハ此理由デアル。即チ市及市附近ノ土地ノ價格及賃貸又ハ使用料ハ都市ノ發達ニ伴ヒ及其ノ爲メニ益々騰貴スヘキモノ故、其騰貴ノ結果ハ私人ニ收メシメナイテ、市自身ニ收ムルヲ至當トスルカラ(註十六)市ニ於テ出來ルダケ早ク市街内及市街外域ノ土地ヲ買收シテ此目的ヲ達スルヲ要スル。其ノ之ニヨツテ生ズル增收ヲ以テ、市ノ發展ニヨツテ益々増加スベキ財政需要ニモ應ズルコトが出来、齊シク市發達ノ土地ニ及ボス結果ヲ市財政ニ收ルニシテモ、土地買收政策ノ方ガ土地増價税ノ如キモノヨリモ私的土地所有者ニトリテ煩累ナクシテ行ハルルコトニモナル。(註十七)此ガ買收ノ爲メ一時ハ財政上公債ヲ起スノ厄介カアルガ、永遠ニ亘ツテハ(註十八)其財政ニ餘裕ヲ與フルコトニナル。特ニ其買收シタル土地ノ利用ニツイテハ、普通ノ事情ノ下ニハ之ヨリシテ益々増加スル所ノ貸下料ヲ收メ、公債ヲ起ス場合ノ擔保トモナリ、財政上必要トアレバ賣却シテ換貨スルコトモ出來ルトイフニ在ル。

(註十六)此事ハ普通ニ學者ノ認ムル所デ爭フベカラザルコトデアル。紐育ノ如キ私企業ノ盛ナル所デモ、嘗テ市郊外地ノ市有案ノ出テタルコトガアツタガ、其趣意ハぶらつくニ依ルニ、市ハ其自身ノ發達及其費用ニヨル改良ニ歸スヘキ増價ヲ自ラ收ムヘク、之ヲ私人ヲシテ勞セズシテ收メシムルハ不當也トイフニアツタ。

(註十七)時々土地増價税ヲ取ラルルヨリモ、一層一思ヒニ市カ私人ノ土地ヲ買收シテ吳レタ方が簡單トイフノデアルガ、私人ノ立揚ヨリ精密ニイフナラバ、本當ハ一思ヒニ取去ラレテ終ウヨリハ矢張り時々面倒ヲ見ル方が利益デアル。

(註十八)どうぞんハ此買收政策ヲ批評シテ、此政策ノ眼中ニ置ク所ハ目前デハナクテ、將來ニ在ル。近キ將來デハナクテ遠キ將來ニアルトイフテ居ル。

(三)行政上ノ理由

市ハ元來、其各種行政廳、公益的事業又ハ公營事業(註十九)ノ爲メニ將來ニモ土地ヲ要スル機會ハ少クナク、市ガ其必要ノ生ズルニ臨ンデ急遽、土地ヲ買收シヤウトスレバ過大ナル代價ヲ拂ハナクレバナラナクナルカラ、豫メ市ノ各方面ニ亘ツテ土地ヲ買收シテ置クヲ得策トスル。斯クスレバ他日必要ニ接スルトキ、大ナル選擇ヲ以テ頗ル廉價ニ所要ノ土地ヲ獲得スル結果トナル。就中公園地ノ如ク安ク大ナル土地ヲ必要トスルモノノ爲メニハ、市ニ豫メテ買收政策ガ行ハレテ大ナル土地ノ蓄ガアレバ最便利デアル。此理由ハ前記二ノモノニ比スレバ土地買收政策ノ理由トシテハ輕イ。一般ニ附隨ノ理由トシテ認メラレテ居ル。

(註十九)市ノ公益事業トハ例之、學校、劇場、博物館、公園等、デアル。其公營事業トイフタノハ瓦斯、電氣、水道、屠宰場、市場、冷蔵庫ノ如キデアル。

(四)經濟又ハ生産政策上ノ理由

市ノ土地買收政策ノ説明ハ通例右三者ニ歸スルガ、右ノモノニシテ認メラルナレバ、更ラニ此經濟又ハ生産政策上ノ理由モアツテ然ルベキデアル。(註二十)即チ市内ノ土地價格及屋賃ノ上騰ハ密ニ中下層社會ノ住居及生活ヲ困難トスルバカリデナク、市内ノ商工業ノ經營ヲモ困難ナラシムルコトトナル。若モ或都市ニシテ國內ノ他ノ市及外國ノ市ヨリモ、人爲的手段ニヨリ促サル所ノ地價及屋賃騰貴ガ一層普大ナルモノアルニ於テハ、其市ニ於ケル商工業ヲシテ他市ニ於ケル商工業トノ競争上不利ニ陥ラシムルコトトナツテ、市ノ經濟政策トシテハ不得策トナル。市ハ元來密ニ其ノ財政及社會政策又ハ行政上ノ利便ヲ注意スルノミナラズ、進ンデ經濟政策ニモ力ヲ用ユ

へキモノデアル。即チ此目的ノ爲メニ夫ノ土地投機ヲ制スルコトガ必要トナリ、隨ツテ市ハ市ノ管内ノ土地ヲ買收シテ置イテ、特ニ其工業ノ爲メニ特別ニ低キ使用料ニテ貸付スルカ如キコトヲモ行フ。少クトモ相當ノ料金ニテ貸付シテ商工業ヲシテ投機ノ壓迫ヨリ免レシムルコトヲ要スルコトトナル。(註二十)加之其市ニ於ケル商工業ノ繁榮トインコトハ、更ニ其市ノ財政ニ營業稅所得稅ヲ初メトシテ各種ノ租稅及手數料收入ヲ増加セシムルコトニモナルカラ、此關係ヲモ考エテ此商工業ノ繁榮ノ爲メニ力ヲ用キナケレバナラヌコトトナル。

(註二十)もすミノ如キ有力ナル市政學者モ市ノ土地買收政策ヲ論ジテ、社會政策的、財政政策的及一般行政的動機ヲ擧ケテ此ニ及ンデ居ラヌ。

(註二十一)ぶれめんデハ其工業ノ發達及新企業ノ爲メニ相當ナル價格ノ土地ヲ供スル目的ヲ以テ併セテ市自身ノ將來ノ入用ニ備フル爲メニ、市ノ北西ニ當ル大ナル土地ヲ買收シタルコトガアル。

其 二 都市ノ土地買收政策反對論

右記、市ノ土地買收政策ノ理由ハ單ニ其ダケ聞クト、如何ニモ尤至極ノ如クニ見ユルガ、精細ニ吟味スルト異論ノ挾ムヘキモノガ少クナイ。

(一)第一右政策ノ最主要ナル理由トセラルル所ノ財政々策ノ理由ト社會政策ノ理由トノ間ニ根本的ノ矛盾ガアル。即チ財政上ノ目的ヨリイヘバ、市有地價ガ上リ其上ノ屋賃ノ昂マルコトガ希望スヘキ好結果ヲ生ズルコトトナルノニ、社會政策上ヨリイヘバ、併セテ生産政策上カラシテモ、其抑制セラルルコトガ希望セラルルコトトナル。尤モ此矛盾又ハ牴觸ハ市ノ買收土地ノ管理法如何ニヨツテハ調和スルコトガ出來ナイコトハナイ。即チ如何ニ社會及生産政策上、地價隨ツテ屋

賃ノ低キコトガ望マシイトハイへ、元來其ガ不動タルヘキモノデナク、投機ヲ離レテモ、世ノ發達ニ伴ヒ多少ツツハ段々上騰スヘキモノユヘ、之ヲ徐々ニ動カシ、常ニ他ノ競争市ニ於ケル其ヲ斟酌シテ過高トモ過低トモナラヌ位ニスルコトヲ計ル。然ルトキハ其市ニ於テ他ノ市ヨリモ住居及商工業ヲ一層有利トハシナイガ一層不利トモシナイカラ、堪エラレル。而シテ財政上ニハ相當ニ地價及屋賃ノ騰貴ノ利ヲ享クルコトトナル。若モ此方法ニシテ適當ニ行ハレタナラバ、獨リ其市トシテ適當ニ利益ヲ得ルバカリデナク、國家全體トシテモ望マシキ結果ヲ見ルコトトナル。何トナレバ國家ハ其各部ニ於ケル競争條件ノ出來ルタケ均一ナランコトヲ希望シ、及ヒ其國內ノ競争條件カ外國ヨリモ不利ナラザランコトヲ希望スルモノデアラカラデアル。(註二十二)

(註二十二)もすミモ土地買收理由ニ於ケル財政々策ト社會政策トノ調和ノ困難ナルコトヲ認メ、此調和ノ方法トシテ、(1)市有地ヲ地上權ニテ貸付クルコト、(2)買戻權ツキニテ之ヲ賣却スルコト、(3)市自ラ小住屋ヲ建築スルコトヲ舉ゲテ居ルガ、此三ノモノ共、運用如何ニヨリテハ動モスレハ社會政策ニハ適ワコトニナルガ、財政々策上ノ目的ヲ十分充タサナイコトニナツテ兩者ノ調和トナラナイ。尤モゴウそんなげなるミトノ記述スル所ヲ綜合シテ考フルト夫ノうるむ市デハ寧ろ財政上ニ成功シタガ、土地價格ノ大ナル上騰ヲ促シテ、社會政策上ニハ眞果ヲ擧ゲタトハイヘナイ。

(二)次ニ社會政策又ハ住居政策及生産政策上ノ點ヨリ見ルニ、市カ特ニ其中ニ就キテモ重要トスル所ノ社會政策ノ立場カラ、土地政策ニツキ活動スル所ノ土地改良論者ノ説ニ從ツテ多クノ土地ヲ買收スルモ而モ之ヲ賣却セズ又ハ賣却スルコトヲ少クスルノ政策ヲ採ルト、(註二十三)地價ノ上騰ハ免レザルコトトナル。又斯クテ市ガ土地ヲ成ルヘク賣放タストイフテモ、實際ニハ財政上持堪エラレナイデ、多少ハ賣却スルコトトナル。(註二十四)此ガ投機者ノ手ニ入ラザル迄モ安ク賣ルコ

トハ出來ナイカラ地價ヲ競リ上ゲルコトトナル。其極ハ財政上ノ大利益ヲ擧ゲヤウトシテ、盛ニ賣買シテ土地投機ヲ煽ルコトトナル。(註二十五)加之市ノ建築シ供給スル家屋ハ本來ハ成ルヘク下層社會ノ需要ニ應スヘキデアルノニ、市ガ建築スル段トナルト、市ノ美觀ヲ保ツトイフガ如キ考ガ交ハルコトトナツテ、事實中以上ノ人々ノ住屋ヲ建ツルコトトナリ、下層社會ニハ過分ナルモノバカリ建テラレテ、住居ハ矢張り困難ヲ感ズルコトトナル。商工業者モ亦土地ノ報酬ノ高キコトノ爲メニ苦マナクレバナラヌ事トナル。(註二十六)間々利殖者階級ノ住居ニモ不利ヲ與フルコトナル。夫ノ觀點カラシテ決シテ良好ナル結果ヲ齎ラサナイ。勿論市ガ市有地ヲ低價有利ナル條件ニテ建築會社ニ貸付スレバ住居困難ナキヲ得ヤウガ、之ニ窮乏ナル條件ヲ附シ、借料モ可ナリ高イト、彼等建築企業者ハ去ツテ他ノ市ニ行クコトトナリ、愈々住居事情ヲ不良トスル。反之市ガ土地ノ買收ヲ殊更ニ爲サズ住屋ヲ供給スル爲メニ、的企業者ノ活動ニ任カスト、成程彼等ガ土地投機ヲ爲スコトニハナルガ、右ニイフガ如ク市ガ買收シテモ同一ノ結果トナルコトデアリ、彼等ハ營利上需要ノアル處ニ其レ相當ノ家屋ヲ供スルヲ得策ト感シ、下層社會ノ爲メニモ亦相當ノ住屋ヲ供給シテ、住居事情ヲ却ツテ良好ナラシムル。若モ彼等カ投機ヲ過度ニ爲シテ地價及屨賃ヲ餘リニ高クスルトスレバ、其市ニ於ケル住居ヲ困難ニシ商工業ヲ委縮セシメテ結局其自身ノ利益トモナラスコトニナルカラ、適留ノ處ニ止メルコトニナル。(註二十七)

(註二十三)土地收買論者ノ一部ノ者ノ主張ヘル所アルガ、其理由ハ市ガ土地ヲ賣却シテ投機者ノ手ニ土地ヲ渡スト、土地投機ヲ進メ地價屨賃ノ上騰住居困難ヲ生ズトイフニ在ル。あぢけすハ地方團體ガ土地ヲ買收シ、更ニ再賣スルコトトナルト地方團體ガ土地投機者ノ爲ス所ト同事ナ行フコトトナリ、土地價格ヲ騰貴セシムルコトトナルカラ、其賣却ニツキ用

心深カレトイフ。さくぜんノ内務大臣モ管下地方團體ニ訓令シテ、其所有地ヲ増加シ而モ之ヲ維持シ、唯ク投機ノ起ラザルコトノ確實ナル場合ニノミ之ヲ賣却スルコトヲ勸メテ居ル。普魯西ノ商務大臣文部大臣、内務大臣ガ各縣知事ニ宛テタル巡回狀ノ中ニモ、小住屋建築ニ適當セル市ノ所有地ハ原則トシテ賣却セラレナイコトガ健全ナル土地政策テアルトイフテ居ル。然シ斯ノ如クニシテ市ガ其所有地ヲ私人ニ賣却スルコトヲ濫アルトキハ、土地價格ヲ競リ上ゲテ、結局市ガ土地投機ヲ爲スノ結果トナル。

現ニふらんくふるごあんまいんハ一八九五—一九一〇年ノ間ニ此政策ヲ採リ、土地ヲ多ク買收シ少シク賣却スルコトシタ。即チ一八五〇—三五〇〇ノ間ニ賣却セシ僅カニ二五〇、二五〇〇ニ至ル。而モ其後有テ大部分モ道路(行政廳、學校、病院等)ノ爲メデ、私人ニ賣却セラレタルハ眞ニ僅少デアツタ。結果ハ地價ヲ著シク騰貴シ、土地所有私人ニ對スル租稅政策建築業者ニ對スル高キ地代要求等ト相付ツテ私的建築者ヲ驅逐シ住屋缺乏ヲ生シテ居ル。

(註二十四) ぐれつちえるハ曰フ、繼續的ニ無地代ニテ大土地ヲ有ツコトハ何レノ市モ堪ユル所テナイカラ、市ハ之ヲ賣却スルノ餘儀ナキコトナルト。

(註二十五) すちゆつべんハ曰フ、財政ホド利己ノ極端ニ走ルモノハナイ。自由競争ハ此處ニモ最安全デ、國家又ハ地方團體ハ寧ろ之ガ障礙ヲ除クコトヲ計ルヘキモノデアルト。

(註二十六) 工場ノ如キモ近世交通發達ニヨツテ其設立ノ場處ニツキテハ殆ンド無制限ニ選ビ得ルホドニナリツツアル。少シク不利トナレバ他處ニ發達シテ其不利ナル地ヲ避クルコトナル。

(註二十七) げみゅんシハ曰フ、企業者ノ營利心ハ適當ナル仕事ヲ爲スト。しーれハ曰フ、今日ノ世界ノ大ナル國民的專業ハ公益的社會的力ヨリ成就セラレタルノデハナクテ、利己心簡人的利益ニヨリテ成就セラレタ所デアル。大國民ノ住屋需要ヲ充タスコトハ私的方法ニヨツテ行ハレナクレバナラヌ。此方法ノミガ人間ノ行動ノ經濟主義ノ「買收スルコトモ欺クコトモ出來サル」検査官デアルカラト。ふないひこハ曰フ、利得ガ經濟生活ノ缺クベカラザル動力デ、到底役人ニテハ企業者ホドニ營利上適當ナル行動ヲ採ルコトハ出來ナイト。

(三) 財政上ヨリイヘバ右ノ如クニシテ市ノ土地買收ノ結果地價ガ上騰スルコトトナツテモ(註二十八) 其ハ多クハ紙上ノ財産増加ニ止マリ、市ノ賣却スル土地ニハ有利ナル地位ノモノガ多カラウガ、殘ツテ居ル市有地ノ中ニハ頗ル不利デ賣却ノ困難デアリ、貸サウトシテモ借手ノ少キモノガ多ク、

殆ンド收益ヲ生セズ永ク財政ノ負擔トナルコトヲ考エナケレバナラス。(註二十九)其多少ツツ賣却スル所ノ土地ガ買入價格ヨリハ遙カニ高キダケ利益ヲ擧グルコトニハナルガ、間々此ヲ以テ其當時ノ他方ニ於ケル土地賣收費ヲ充タスニハ足ラナイ。(註三十)其ノ足ラス所ハ公債ニヨツテ充タストシテモ又市ノ買收事業ガ大體片ガ附イテ餘リニ買收ノ必要ナク、ムシロ貸付シテ收入ヲ擧クル段トナツタトシテ、財政上好都合カトイフト、多クノ場合市有地ノ大部分タル市街ヨリ遠隔ナル土地ノ如キハ殆ンド無收益ニ近ク、市街内及市街近接地ニ對シテ次第ニ高イ賃料ヲ要求スルコトガ出來ルカトイフト市トシテハ住居問題及生産政策上ノ立場カラ之ニ躊躇スルコトニナルベキデアル。特ニ市ガ殆ンド其大部分ノ土地ヲ買收シテ建物ヲ建テ居ル場合ノ如キ、自由競争ニ於ケル屋賃ガナイカラ屋賃決定ノ標準ヲ見出スニ苦シミ其結果、遂イ其儘ニ据置クコトトナルト收入ハ増加セナイコトトモナラウ。(註三十二)又其獨占的地位ヲ濫用シテ過大ノ屋賃地代ヲ要求スルコトニナレバ商工業住居者等ヲ驅逐シテ收入ノ減退ヲ來スコトトモナリ得ル。而シテ此土地ニハ他方公債ノ利子負擔ガ伴フテ居リ、買收當時支拂フタ代價ハ當時及近キ將來ノ地代ニ比シ大ニ割高ナラサルヲ得ザルヲ例トスルカラ、(註三十三)夫ノ割安ナルヘキ屋賃及無地代ニ對シテ果シテ格別ノ利益ヲ擧グルヤハ疑ハシイ。(註三十三)加之此ニ於テ多少ノ利益ガ生ジテモ、市ガ自ラ土地ヲ所有スルコトトナルト、地租、土地所得稅、土地移轉稅、增價稅、其他ノ土地諸負擔ヲ失フコトヲ考エナケレバナラス。(註三十四)土地價格ノ上騰ガ市ノ發達ニ負フダケニ於テ市ガ之ヲ收メヤウトイフノハ正當デアアルガスノ如キハ租稅ニヨツテ追及スルコトガ出來、土地ノ市有ニ依ラヌデモ出來ル。却

ツテ土地價格ノ上騰ニハ私的企業ノ營利心ニ基ク特段ナル努力ニヨルモノガ少カラズシテ之ニ任カスヲ適當トスルモノガアリ、土地ノ騰貴ニハ反動モアリ、諸種ノ事情及豫想外ノ事情ニヨリ下落スルコトモアリ、屋賃地代ノ收入ニモ動搖ガアツテ市財政ニ動搖ヲ生ズルコトニモナル(註三十五) 財政上カラモ市ノ土地ノ買收ニハ躊躇スベキモノガアル。

(註三十八) 例之ふらんくふるこあんまいん市内ニ於ケル市有ナル無建物土地ノ價格一八九四年ニ二八、三八、五一四馬克ナリシモノ、一九〇八年ニ八〇、七三九、八四五馬克トナツテ居ル。

(註三十九) あーへんノ報告ニヨレバ此迄買收サレタル市有地ノ小部分ノミガ建築用地、道路其他都市的目的ノ爲メニ使用セラレテ、大部分ノモノデハ其貸下料ヨリ生スル經營收入ヨリモ、利子、管理費及其他ノ土地所有ニ伴フ費用ノ方ガ一層大ナル所デアルトイフ。

(註四十) まんはいむデハ市有地ノ賣上金ノ少クトモ一割丈ハ新土地購入ニ使用スルコトスルガ、賣上金ノ一割ニ止メズ寧ロ賣上金以上ニ購入スルコトモ行ハレ得ル。然ルトキハ公債ニ依ルコトナル。(土地及家屋ノ使用料ヲ以テ之ヲ充タスコトガ出来レバ其イガ、此方ハ又公債利子其他ノ維持管理費道路費等ニ向ケナクシテバナラヌカラ、餘裕ガ乏シカラウ)

(註三十一) 尤モ其結果其市ガ他ノ市ヨリモ住居及商工業ニ取リ有利トイフコトナツテ市ノ繁榮ヲ來シ、間接ニ市財政ヲ有利ニスルコトハアリ得ル。

(註三十二) 市ハ通例私的企業者ヨリモ土地ノ賣手ノ貪慾ヲ刺激スルコト大ナルガ爲メデアル。(けみゆんご)

(註三十三) 前ノ註二十九參照、

(註三十四) どうそんハ此ニ對シテ、此損失ハ通例巧妙ナル土地賣買ニヨツテ生ズル利益ヲ償フテ餘アリトイフガ、斯ク餘アル程ノ大利益ノ生ゼラルルヤハ疑ハシイ。其結果ノ得ラルル程ノ賣買サスルコトナレバ、土地ノ非常ナル騰貴ヲ生シテ他ノ困難ヲ生スルコトトナル。

(註三十五) 此動搖ハ私有地ニ於ケル土地増價稅收入ニモ大ニアル。然シ地租所得稅等ニ於テハ此動搖ガ少イ。デ私有地時代ニモ市財政收入ノ動搖ハアルカラ、此點カラ市有地ノ方ガ私有地ヨリモ一層不利ナリトイフコトハ出来ナイ。唯ダ市有地ニ伴フ一ノ缺點トシテ舉ケラルル迄デアル。

(四)市ガ行政上諸多ノ需要ノ爲メニ土地ヲ要スルコトアルノニ、市ニシテ豫メ大土地ヲ買取ツテ置クト、大ナル選擇ヲ以テ且ツ廉價ニ此目的ニ適當ナル土地ヲ得ルトイフガ、大ナル選擇ノ餘地アルホドニ買収シテ置イテ其ガ廉價トナルハ斷言スルコトガ難イ。恐ラク一小面積ノ必要ノ爲メニ大ナル不要地ヲ買取ルコトトナリテ、全體上不利トナラウ。特ニ幸ヒ市有地ガアルカラトイフテ徒ラニ餘計ノ土地ヲ使フコトニモナラウ。ムシロ必要ニ應シテ必要ダケノ土地ヲ必要ノ處ニ求ムルノ經濟的ナルニ如カナイ。然ルトキハ其當時ノ事情ヨリ相當ナル價格ニテ買取ルコトトナリ、不要ノ土地ノ爲メニ金利ヲ失フコトモ過大ナル土地ヲ使用スルコトモ之ナキヲ得ヤウ。

(五)以上ノ外、市ノ土地買収ニ伴フ困難及弊害ガアル。(一)困難トハ市ノ土地買収ニ際シテ市會ノ議ヲ經ルコトヨリ生ズルモノデアル。之ガ爲メニ買収ガ敏活ヲ失ヒ、好機ヲ逸スルコトトモナリ、或ハ市會ノ反對モ出ル。(註三十六)此間ニ其方針ガ外部ニ漏洩スルコトトモナリ、假令秘密ガ守ラレテモ、市ガ大ナル纏マリタル土地ヲ買収シヤウトスル場合ノ如キ、(註三十七)當該地主ガ之ヲ觀破シテ、反對ニ出テ、或ハ豫メ高賣ニツキ共同ノ態度ニ出ツルコトトナリ、市トシテハ割高ノ代價ヲ拂ハナケレバナラナクナル。特ニ此際公用徵收ノ行フベカラザルダケニテハ大ナル困難ニ會フ。斯クテ市ノ財政上行政上不利トナルノミナラズ、之ガ爲メニ市ノ買収シツツアル土地以外ノ廣キ範圍ニ於ケル私有地ニモ地價ノ上騰ヲ生ジテ、生産及住居政策上ニ不利ナル影響ヲ齎ラスコトニモナル。(註三十八) (二)弊害トイフノハ右ノ買収ニ隨ツテ市當局者市議員ノ腐敗ヲ誘フ機會アルヲイフノデアル。特ニ日本ニ行ハルトセハ此心配ガ一層大イ。

(註三十六)尤モ此點ハ獨逸ノ實例デハ大シタコトハナイトイフ。事務ニ精通シ信頼スヘキ市長ハ能ク反對ヲ排除シテ其土地政策ヲ遂行スル所デアルトイフコトデアル。

(註三十七)市ガ住居問題ノ改良ヲ行フ爲メニハ、大ナル纏マリタル土地ヲ買收スル必要ガアル。

(註三十八)例之ふらんくふるさあんまいンデハ市ノ土地買收メ爲メニ地價が大ニ上ホツタトイフコトデアル。

(六)更ニ市ノ土地買收後ニ於ケル其管理上ノ困難ヲモ考エナケレバナラス。之ヲ如何ニ管理スルカ。市自ラ家屋ヲ建テテ屋賃ヲ取立ツルコトトスルカ。然ルトキハ特ニ下層社會ノ爲メノ其ノ如キハ市トシテハ屋賃ヲ引上グルヲ至當トスヘキ時ニモ引上クルコト困難デアツテ、財政上ニハ不利トナル。然リトテ此土地ヲ貸下ゲテ企業者ヲシテ家屋ヲ造ラシムルトスレバ、短期ナレバ市財政上ハ、時々條件ヲ變更スルヲ得テ利益デアラウガ、其デハ彼等ハ安心ヲ得ズ、粗末ナル家屋ヲ造ルコトトナツテ住屋改良ニ協ハナイ。(註三十九)長期トナレバ完全ナル住屋ヲ建築サスルコトトナルガ、地價ノ上ルニ係ラズ永ク同一ノ低キ地代ニ甘ンゼナケレバナラストイフ財政上ノ不利ガアル。(註四十)何レニシテモ困マル。

(註三十九)ぶらうくハ紐育市ニ於ケル市有地ノ貸貸制度ノ弊害ヲ指摘シ、其二十一年以下ノ短期貸付ノ下ニ於テ、其土地改良ガ殆ンド行ハレナイデ、其上ニ建テラレタル建物ノ粗末デアツタコト、及ヒ其地代ガ土地ノ時價ヨリ計算シタモノニ比シテ過小ナルコトヲ舉ゲテ寧ロ永代借地ヲ勸メテ居ル。如何ニモ短期貸下ノトキニ粗末ナル建築トナルハ避クルコトヲ得ナイガ、其地代ガ地價ヨリ計算シテ過小ナリトイフコトハ地代ノ利廻ノ通例小ナルコトヲ看過シタル嫌ガアル。例令短期貸下ノ場合ニ地代が過小ナリトイフトモ、長期貸付ノ場合ニハ永キ時ノ間ニ一層過小トナルコトヲ顧ミナケレバナラス。(註四十)もすこ、獨逸デハ市有土地ノ貸付ハ通例長期トナル。

(七)其他國家ノ財政上ノ立場ヨリシテモ、私有地ガ市有ニ變スル爲メニ其收入ニ影響スルコトヲ

考察シナケレバナラス。地租ノ如キハ公用ニ供セザル以上ハ賦課サルルトシテモ、既ニ土地ニ關聯スル所得稅財產稅營業稅等ヲ課スルコトヲ得ヌコトトナル。土地增價稅移轉稅ヲ課スル機會モ少クナル。此點ハ人ノ全ク觀過スル所デアルケレトモ、注意ヲ要スルコトデアル。

結論 折衷の卑見

斯ク論シテ來ルト、市ノ土地ノ買收政策ヲ否定スベキガ如クデアルガ、肯定論ニモ相當ノ根據モアツテ、肯定否定ノ兩論ハ全然調和出來サルモノデモナイ。又凡ソ社會上ノ制度ニハ弊害ノ全ク之ナキモノハ殆ンド之ナキ所デアルカラ、適當ニ之ヲ使用スルニ於テ却ツテ弊少ク利多キコトモ之アルヘク、此見地ニ立ツテ調和點ヲ求ムルヲ得ナイデアラウカ。之ニ對スル卑見ハ次ノ數點ニ歸スル。

(一) 市ガ其所有スル土地及其他ノ不動産ノ管理ニ任ズル爲メニ特段ナル機關ヲ置キ、其ノ之ニ關スル收支金ニツキ特別ノ基金又ハ會計ヲ設クルコトハ適當デアル。

(二) 市ガ私人ノ土地投機ヲ抑制シ、住居事情ヲ改良シ、商工業ノ繁榮ヲ計ルガ爲メニ特ニ大ナル土地買收ヲ行フコトハ、却ツテ地價ヲ上騰セシメ、住居ヲ困難ナラシメ、商工業ヲ抑制スルコトトナルカラ、之ヲ差控ヘ、唯ダ土地熱ノ冷却シ土地賣物ノ頻出スルガ如キ時機ニ又ハ少クトモ競争ナシニ買收シ得ラルルガ如キ時機ニ若干ツツ買取ルニ止ムルコトトスベキデアル。(註四十二)斯クテ直接ニハ土地ニ關聯スル金融逼迫ヲ調節シ、永キニ亘ツテハ假令紙上トハイヘ財政上、市ノ發

達ニヨル土地騰貴ノ利益ニ與カリ、市ガ行政上土地ヲ要スル場合ニ多少ハ之ニ應スルコトモ出來ル。尤モ此等ノ必要ヲ全部充タス程ニ大土地ヲ買收スルコトハ不得策デアルカラ、之ヲ敢テセズ、隨テ市ノ行政上必要トスル土地ハ多クハ其時々ノ價格ニテ買取ルコトトスル。若シ夫レ市街ノ内外ニ於ケル大多數ノ土地ニ至テハ、私有ヲ認メテ私的企業者ノ適當ナル處理ニ任カスヲ穩當トスル。若モ私的投機者ガ市内ノ土地ヲ買收シ建築ヲ制限シテ屋賃ノ上騰ヲ計ルガ如キ場合ニハ、市トシテハ多少ハ其所有ニ屬スル土地ニ住屋ヲ作ツテ此ヲ矯正シ、更ニ合理的ナル土地開發及交通政策ヲ行ヒ、即チ市街地外ニ道路ヲ敷設シテ投機者以外ノ地主ヲシテ建物ヲ建築スルコトニ利便ヲ得セシムルコトトスヘキモノデアル。又私的企業者モ他市トノ鈞合モアツテ、適當ナル屋賃ノ要求ヲ爲スニ於テハ、其市ノ商工業ヲ抑制スルコトニモナリ、他市ヘノ移住者ヲ増加スルコトモナリ、自然空屋ヲ生ジテ目的ヲ達セザルコトトナルベク、此點カラ其投機ニ自然的制限モ加ハル。特ニ彼等ハ土地ヲ買入ルルニ付テ市ヨリモ有利ナル條件ニテスルヲ得ルダケハ過大ナル屋賃ヲ要求セザルコトトモナルベキデアル。此故ニ相當ニ私企業者ノ存在スルコトハ社會及生産政策上モ差支、ク、確實ニ市ノ財政收入ヲ齎ラスコトトモナル。

(註四十二)市ハ之ニヨツテ土地價格ヲ疏リ上グルトイフ非難ヲ免ルルコトガ出來ル。